

# **BEBAUUNGSPLAN**

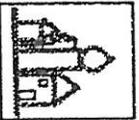
## **„GEWERBEGEBIET WEST II“**

mit eingearbeiteten Grünordnungsplan

**MARKT :** WERNBERG-KÖBLITZ  
**LANDKREIS :** SCHWANDORF  
**REGIERUNGSBEZIRK :** OBERPFALZ

# **Textliche Festsetzung und Begründung**

Zur Genehmigungsfassung vom 03.12.1996



ORTSPLANUNG

**COPLAN** Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Peter Kessler  
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43  
Tel. (08721) 705 - 100  
Abteilung Ortsplanung  
Tel. (08721) 705 - 321



# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN	2
2 EINFRIEDUNG - STÜTZMAUERN	2
3 GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN	3
3.1 Pflanzungen	3
3.2 Grundstückseingrünungen	4
3.3 Pkw - Stellplätze	4
3.4 Fassaden	4
4 PFLANZLISTEN	5
4.1 Baumpflanzung entlang der öffentlichen Straße	5
4.2 Bäume I. Ordnung	5
4.3 Bäume II. Ordnung	5
4.4 Sträucher	6
5 EMISSIONEN	6
1 BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG, STANDORT	7
1.1 Begründung der Planaufstellung	7
1.2 Standort	7
1.3 Flächennutzungsplan	7
1.4 Flächennutzung - Bestände	7
2 PLANUNGSKONZEPT	7
2.1 Erschließung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	8
3 GRÜNORDNUNG	8
3.1 Grün im Straßenraum	8
3.2 Randflächen und Hochspannungsleitungstrasse	9
3.3 Private Flächen	9
4 FLÄCHENÜBERSICHT	9
4.1 Flächen und Nutzungen	9
4.2 Parzellengrößen	10
5 FLÄCHENBILANZIERUNG	10
5.1 Ausgangssituation vor der Bebauung	10
5.2 Situation nach der geplanten Bebauung	10
5.3 Bewertung	11
6 BILDTEIL	12

# I. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

## 1 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

**DACHDECKUNG:** Tonziegel bzw. Betondachsteine ziegelrot / Well eternit, asbestfrei, rot eingefärbt.

**FASSADEN:** Die Fassaden sind in gebrochenen Farbönen zu gestalten.

**WERBEANLAGEN:** Werbeanlagen z. B. Lichtwerbungen sind auf Dächern nicht zulässig. Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf die BAB störend auswirken. Die Größe der jeweiligen Werbeflächen ist auf 5 % der Wandflächen zu begrenzen. Die max. Größe je Wandfläche beträgt 15 m<sup>2</sup>.

**BRANDSCHUTZ:** Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130-388 (MABl. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DL 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Bereich der 20 kV Mittelspannungseitung hat die Bebauung im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zu erfolgen.

## 2 EINFRIEDUNG - STÜTZMAUERN

**STÜTZMAUERN:** Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m als gestockte Betonmauer bzw. in Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen, z. B. Wilder Wein

EINFRIEDUNGEN: Maschendraht oder Stahlgitterzaun mit Stahlrohr oder Stahlprofilssäulen bis zu einer Höhe von 2,20 m.  
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.  
Die entlang der Autobahn liegenden Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden.

### 3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Pflanzungen

Die zu begrünenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.  
Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in Form von Baumhecken mit einem Reihen -und Pflanzabstand von 1,3 bis 1,5 m auszuführen, wobei pro 20 m Pflanzung 2 Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zur Gliederung zu pflanzen sind.

Der Anteil an Bäumen I. Ordnung hat 20 % zu betragen.

Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände nach BGB zu beachten.

Bezüglich der zu verwendenden Pflanzenarten sind die Pflanzlisten unter Pkt. 4.0 bindend.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

Je 200 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum I. bzw. II. Ordnung außerhalb der festgesetzten Pflanzzonen zu pflanzen.

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumabnahmen abzuschieben und in Mieten bis zu einer Höhe von 1,50 m zu lagern und mit einer Leguminosenmischung zu begrünen.

#### KABELTRASSEN:

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Strüchern, der jeweilige Leitungsträger zu verständigigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bezüglich der Pflanzungen wird auf das von der Forstschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen herausgegebene "Merklatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" verwiesen.

Im Bereich der Hochspannungstrassen hat die Bepflanzung mit niedrig wachsenden Gehölzen zu erfolgen.

### 3.2 Grundstückseingrünungen

Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen sind zwischen den einzelnen Betriebs Baumhecken als Gliederungselemente vorgesehen. Ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze sind beiderseits des Zaunes 2-reihige Pflanzungen vom jeweiligen Besitzer bereitzustellen, anzulegen und zu pflegen. Bei der Bepflanzung der Einzelgrundstücke ist bei der Erstellung des Freiflächengestaltungsplanes insbesondere darauf zu achten, daß diese Flächen langfristig durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden.

Zum jeweiligen Bauantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung des Baukörper in die Landschaft, sowie die Gestaltung der Freiflächen und des Arbeitsumfeldes entsprechend der obigen Vorgaben regelt.

### 3.3 ...

#### **Pkw - Stellplätze**

Pkw - Stellplätze sind mittels wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rosenfuge zu befestigen; eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen.

Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

Bei Längsstellplätzen ist zur Beschattung pro 2 Pkw und bei Querparkern pro 6 Pkw ein Großbaum, und bei Gegeneinander-Querparkern pro 10 Pkw ein Großbaum (Stu 18 - 20 cm) aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2 x 2 m zu betragen und die Bäume sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch einparkende Pkw zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (30 Stellplätze und mehr) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Eingefaßte Baumscheiben sind zu bepflanzen.

### 3.4

#### **Fassaden**

Die Fassaden der Produktions- und Lagerhallen, sowie der Verwaltungsgebäude im Endausbau sind zu begrünen.

Zulässig ist:

Fassadenbegrünung, wobei 30 % der geschlossenen Fassaden zu begrünen sind.

Alternativ:

Eingrünung durch vorgestellte Baumreihen (6 Bäume pro 50 m Fassade) Stu. 18 - 20 cm

#### 4 PFLANZLISTEN

##### 4.1 Baumpflanzung entlang der öffentlichen Straße

Quercus robur -	Stiel - Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus -	Berg-Ahorn

Die Alleebäume sind als Hochstämme mit Mindeststammumfang von 20 - 25 cm im Abstand von 15,00 m zu pflanzen.

##### 4.2 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus -	-	Berg - Ahorn
Betula pendula	-	Sand - Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitter - Pappel
Pinus sylvestris	-	Föhre
Quercus robur	-	Stiel - Eiche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer - Linde

##### Bäume I. Ordnung am Gewässerrandbereich

Alnus glutinosa	-	Rot - Eiche
Salix alba	-	Silber - Weide
Fraxinus excelsior	-	Esche

Die Bäume I. Ordnung sind als Hochstämme mit Mindeststammumfang von 12 - 14 cm, bzw. als Heister bei geschlossenen Gehölzpflanzungen mit 2 x v. und einer Höhe von 200 - 250 cm zu pflanzen.

##### 4.3 Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel - Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Pyrus communis	-	Holz - Birne
Ulmus glabra	-	Berg - Ulme

Die Bäume II. Ordnung sind als Hochstämme mit Mindeststammumfang von 12 - 14 cm, bzw. als Heister bei geschlossenen Gehölzpflanzungen mit 2 x v. und einer Höhe von 200 - 250 cm zu pflanzen.

4.4

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartiegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds - Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein - Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben - Holunder

Sträucher am Gewässerrandbereich

Salix cinerea	-	Grau - Weide
Salix caprea	-	Sal - Weide
Salix purpurea	-	Purpur - Weide

Die Sträucher sind als 2 x v. und mit einer Höhe von 60 - 100, bzw. 100 - 150 cm in Gruppen von 3 - 5 Stück zu pflanzen.

5

EMISSIONEN

Die Ansiedlungsbetriebe sind so zu betreiben, daß keine Emissionen ausgehen, durch die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 93 beeinträchtigt wird. Gegenüber den Straßenbaulastträgern der BAB A 93 können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen, ausgehend von der Autobahn, geltend gemacht werden.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„ Gewerbegebiet West II „

als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, zur Ausweisung von Baugrundstücken für Gewerbebetriebe.

Außerdem zugelassen sind nach § 8 (3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügsstätten (Discotheken) soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 6 gewahrt bleibt.

## 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz: Erläuterung:

Bereich WA:

GE	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,60	8,00	Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ
o.g	SD/PD/FD/ST	Bauweise	Dachformen:

SD = Satteldach  
 PD = Pultdach  
 FD = Flachdach  
 ST = Scheldach

## 1.3. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

Bereich GE:

Dächer:

Leicht geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 30° Dachneigung, Flachdächer und Scheldächer

Bauhöhe:

Max. 9,00m Wandhöhe ab öffentlicher Erschließungsstraße

## 1.4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

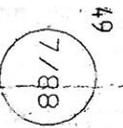
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

o Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22/2 BauNVO)

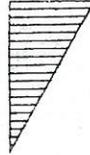
g Geschlossene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22/3 BauNVO)

-----  
 Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen

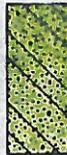
Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten



## 1 5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Asphaltbauweise
-  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite in Pflasterung
-  Bankett mit Angabe der Ausbaubreite
-  Öffentlicher Grünstreifen
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig
-  Verkehrsflächenbegrenzungslinie

## 1 6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Öffentliche Vorbehaltsfläche für Mulden- und Wegebedarf mit Geholzpflanzung auf mind. 30% der Fläche
-  Private Grün-, bzw. Freifläche

## 1 7. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

-  Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung im öffentlichen Bereich
-  Geholzpflanzung im privaten Bereich mit Mindestanteil von 20% an Bäumen 1. Ordnung und dreireihiger Pflanzung
-  Öffentliche Baum- und Strauchpflanzung im Gewässerrandbereich
-  Geholzpflanzung im privaten Bereich mit Mindestanteil von 20% an Bäumen 1. Ordnung in zweireihiger Pflanzung

## 1 8. SONSTIGE FESTSETZUNGFEN

-  Regenrückhaltebereich mit Schilfzone in öffentlicher Fläche
-  Offener Graben für Oberflächenwasser
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 1 9. PLANZZEICHEN UND HINWEISE

-  Flurgrenze mit Grenzstein



Regenerückhaltebereich mit Schilfzone in öffentlicher Fläche



Offener Graben für Oberflächenwasser



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 19. PLANZEICHEN UND HINWEISE



Flurgrenze mit Grenzstein



Abgemarkter Weg

1838

Flurstücksnummer



470

Höhenlinie



Stromleitung oberirdisch mit Sicherheitszone



Grundstücksgrenze - geplant



Geplante Trafostation (Höhe entsprechend Bedarf)

Die textlichen Festsetzungen liegen als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung bei.

#### Rechtsgrundlagen

BauGB in der Fassung vom 08.12.1986  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990  
BayBO in der jeweils gültigen Fassung